

GRUNDBUCHKREIS FLIMS/TRIN

Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf

mit Sitz im Schlössli

Tel.: +41 (0)81 928 29 50 Fax: +41 (0)81 928 29 51
E-Mail: Grundbuchamt@gemeindeflms.ch



ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

[REDACTED]

als Miteigentümerin zu 3/4

und

[REDACTED]

als Miteigentümer zu 1/4

verkauft hiermit an

[REDACTED]

und

[REDACTED]

zu Miteigentum je zur Hälfte was folgt:

Grundbuch Flims

Stockwerkeigentum Nr. S50969

49/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 766

mit Sonderrecht an der

3-Zimmerwohnung im 1. Wohngeschoss West mit Kellerabteil, Haus B, StWE-Anteil Nr. 11

Erwerbstitel

Kauf 19.07.1978 Beleg 474 F, Kauf 28.12.1989 Beleg 759 F, Nachtrag zum Stockwerkeigentum 06.10.1994 Beleg 540 F

Anmerkungen

682

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
03.06.1992 Beleg 230 F

1/22 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. S50968
Kauf 19.07.1978 Beleg 474 F, Nachtrag zum
Stockwerkeigentum 22.01.1987 Beleg 52 F

49/948 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. S50965
subj.-dingl. Verknüpfung 29.06.2007 Beleg 460

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S50969, S50965, S50968

Liegenschaft Nr. 766

Plan Nr. 56, Malé Liung

Gesamtfläche: 5'175 m²

Mehrfamilienhaus A Vers.Nr. 769K-A

Mehrfamilienhaus B Vers.Nr. 769K-B

Mehrfamilienhaus C Vers.Nr. 769K-C

Autoeinstellhalle Vers.Nr. 769K

Gebäudegrundfläche, Umschwung, Vorplatz, Wiese

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 11.07.1977 Beleg 392 F, Nachtrag zum
Stockwerkeigentum 01.02.1978 Beleg 70 F, Nachtrag zum
Stockwerkeigentum 07.06.1979 Beleg 397 F, Nachtrag zum
Stockwerkeigentum 15.02.1980 Beleg 117 F,
Parzellenvereinigung 25.06.1981 Beleg 387 F, Nachtrag zum
Stockwerkeigentum 22.01.1987 Beleg 52 F, Nachtrag zum
Stockwerkeigentum 06.10.1994 Beleg 540 F

Anmerkungen

1515

Parzelle 766 gilt als eine Einheit und darf nur nach den bewilligten Plänen überbaut
werden

17.07.1978 Beleg 471 F

683

Stockwerkanteile verpfändet

06.04.1984 Beleg 196 F

682

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

03.06.1992 Beleg 230 F

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1978F461

Last: Benützungsrecht von Autoabstellplatz Nr. 2 im Freien
zugunsten Grundstück Nr. S50956

14.07.1978 Beleg 461 F

1978F465

Last: Benützungsrecht von Autoabstellplatz Nr. 5 im Freien
zugunsten Grundstück Nr. S50962
14.07.1978 Beleg 465 F

1978F466

Last: Benützungsrecht von Autoabstellplatz Nr. 4 im Freien
zugunsten Grundstück Nr. S50955
14.07.1978 Beleg 466 F, 25.08.1981 Beleg 531 F

1978F475

Last: Benützungsrecht von Autoabstellplatz Nr. 6 im Freien
zugunsten Grundstück Nr. S50959
19.07.1978 Beleg 475 F, 22.01.1987 Beleg 52 F

1986F438

Last: Benützungsrecht von Autoabstellplatz Nr. 3 im Freien
zugunsten Grundstück Nr. S50983
02.10.1986 Beleg 438 F

1992F212

Last: Baurecht für Stützmauer
zugunsten Politische Gemeinde Flims, Flims Dorf
20.05.1992 Beleg 212 F

1992F350

Last: Baurecht für zwei Verteilkabinen mit beschränktem Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Flims Electric AG Aktiengesellschaft, mit Sitz in Flims, Flims Dorf
27.08.1992 Beleg 350 F, 29.04.2002 Beleg 243 F

Grundpfandrechte

Keine

subjektiv dinglich verbunden mit Grundstück Nr. S50969

Stockwerkeigentum Nr. S50965

8/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 766

mit Sonderrecht an der

Sauna "A" im 1. Untergeschoss, Haus A, StWE-Anteil Nr. 29

Erwerbstitel

subj.-dingl. Verknüpfung 29.06.2007 Beleg 460

Anmerkungen

682
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
03.06.1992 Beleg 230 F

Vormerkungen

168
Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer
11.07.1977 Beleg 392 F, 22.12.1981 Beleg 788 F

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

subjektiv dinglich verbunden mit Grundstück Nr. S50969

Stockwerkeigentum Nr. S50968

44/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 766

mit Sonderrecht an der
unterirdischen Garagehalle im 2. Untergeschoss mit 22 Stellplätzen, Haus A, StWE-
Anteil Nr. 32

Anmerkungen

682
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
03.06.1992 Beleg 230 F

Vormerkungen

168
Aufhebung Vorkaufsrecht der Miteigentümer
11.07.1977 Beleg 392 F, 22.12.1981 Beleg 788 F

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

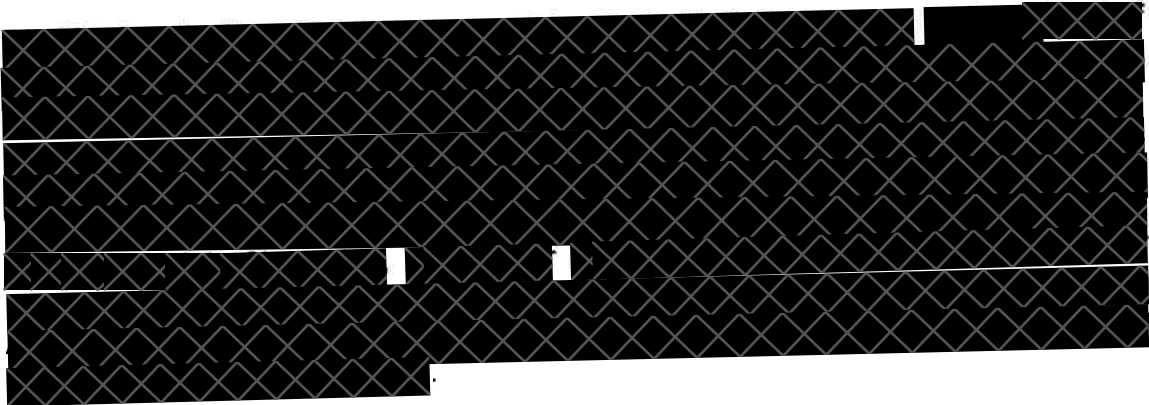
Keine

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt an den Vertragsgrundstücken mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft erfolgt am 1. Dezember 2012.
2. Die Kaufobjekte werden im derzeitigen, besichtigten und geprüften Zustand abgetreten. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass ihr keine körperlichen oder rechtlichen Mängel bezüglich der Kaufobjekte bekannt sind und alle vorhandenen Apparate und Maschinen funktionstüchtig sind. Die Verkäuferschaft hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Übergabe und die Abnahme der Vertragsobjekte finden per Datum des Besitzesantrittes statt. Die Vertragsparteien sind von der Notariatsperson auf die Art. 192 – 196 OR betr. Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff und 219 OR betr. Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jede Gewährleistung der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Diese Freizeichnung gilt nicht für die Dauer zwischen öffentlicher Beurkundung und Besitzesantritt. Die Vereinbarung ist ungültig, wenn die Verkäuferschaft Mängel absichtlich oder arglistig verschwiegen hat oder diese gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise rechnen muss und die den wirtschaftlichen Zweck des Geschäftes erheblich beeinträchtigen.
3. Gemäss Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27) müssen elektrische Installationen mit zehn- (Gewerbe und Landwirtschaft) oder zwanzigjähriger (Wohnbauten) Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle überprüft werden. Die Verkäuferschaft händigt der Käuferschaft den Sicherheitsnachweis aus. Falls mehr als fünf Jahre seit der letzten Kontrolle vergangen sind, vereinbaren die Parteien, dass die Verkäuferschaft eine akkreditierte Kontrollfirma umgehend mit der Überprüfung der elektrischen Installationen beauftragt und die Kosten der Kontrolle sowie der Behebung allfälliger Mängel bezahlt.
4. Die Parteien nehmen über die mit den Vertragsgrundstücken verbundenen Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten der Stockwerkeigentümer sowie über die öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben eine separate Abrechnung, Wert Antrittstag, vor.
5. Den Parteien ist bekannt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechtes hat, und zwar gegenüber den jeweiligen

Eigentümern (Art. 712 i ZGB). Es ist Sache der Käuferschaft zu prüfen, ob diese bezahlt sind.

6. Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt über einen Erneuerungsfonds. Im Rahmen ihrer Stellung als Stockwerkeigentümer wird die Käuferschaft am Erneuerungsfonds anteilsberechtiget sein. Der auf die Vertragsgrundstücke entfallende Anteil ist im Kaufpreis inbegriffen. Eine separate Vergütung findet somit nicht statt.
7. Die Vertragserstellungskosten, die Grundbuchgebühren, die Notariatskosten und die Handänderungssteuer der Gemeinde aus diesem Vertrag bezahlen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
8. Eine aus diesem Verkauf resultierende Grundstückgewinn- bzw. Wertzuwachssteuer hat die Verkäuferschaft zu bezahlen.
9. Die Parteien kennen die Art. 130 - 134 EG zum ZGB betr. das gesetzliche Pfandrecht, insbesondere die Tatsache, dass die Kaufobjekte für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen sowie für alle innert der in Art. 132 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern von Kanton, Gemeinde oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften haften. Die Parteien erklären, von der Notariatsperson auf die Bedeutung der erwähnten Gesetzesartikel hingewiesen worden zu sein. Auf eine diesbezügliche Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.
10. Die obligatorische Versicherung bei der kantonalen Gebäudeversicherung für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über. Eine Schaden- und Haftpflichtversicherung der Vertragsobjekte erfolgt im Rahmen der durch die Verwaltung allenfalls abgeschlossenen Versicherung für die gemeinschaftliche Liegenschaft.
11. Sofern die Verkäuferschaft zusätzlich separate Versicherungen bezüglich der Vertragsobjekte abgeschlossen hat, gehen diese gemäss Art. 54 VVG auf die Käuferschaft über. Die Käuferschaft kann diese innert 30 Tagen ab Handänderung (Grundbucheintrag) ablehnen. Die Verkäuferschaft händigt der Käuferschaft allfällige Versicherungspolice anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages aus.
12. Die Käuferschaft erklärt hiermit ausdrücklich, vom Inhalt der Stockwerkeigentumsbegründung, der Aufteilungspläne, des Reglementes der StWE-Gemeinschaft, sowie aller Eintragungen auf den Vertragsgrundstücken und auf dem zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstück genau Kenntnis zu haben. Sie unterzieht sich den darin enthaltenen Verpflichtungen.

13. Der Käuferschaft ist auch bekannt, dass die Aufteilungspläne nicht Grundbuchpläne im Sinne von Art. 950 ZGB sind. Sie nehmen am öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht teil. Es ist deshalb Sache der Käuferschaft, die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.
14. Die Verkäuferschaft erklärt hiermit, dass bezüglich des Vertragsgrundstückes keine Mietverträge bestehen.
15. Beim vorliegenden Rechtsgeschäft handelt es sich nicht um eine Verfügung über die Familienwohnung im Sinne des Art. 169 ZGB.
16. Die Vertragsparteien erklären hiermit, dass sie nicht dem Güterstand der Gütergemeinschaft unterstehen und insbesondere keinen diesbezüglichen Ehevertrag abgeschlossen haben.
17. .
18. Für allfällige, aus diesem Vertrag oder dem Stockwerkeigentumsverhältnis entstehenden Streitigkeiten anerkennen die Parteien den Ort der gelegenen Sache als Gerichtsstand und Erfüllungsort.
19. Die Verkäuferin  wird heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch den Verkäufer .

GRUNDBUCHANMELDUNG

Vorliegender Kaufvertrag wird von den Parteien anerkannt und hiermit zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet. Zu vollziehen ist:

Die Eigentumsübertragung auf die Käufer.

7017 Flims-Dorf, den 28. November 2012

Die Verkäuferschaft:

[REDACTED]

Die Käuferschaft:

[REDACTED]

[REDACTED]

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Grundbuchverwalter des Grundbuchkreises Flims/Trin, [REDACTED] beurkundet hiermit, dass die vorliegende Urkunde die ihm mitgeteilte Willensäusserung der Parteien enthält. Die Urkunde wurde durch ihn dem Verkäufer [REDACTED], der für sich persönlich und für die Verkäuferin [REDACTED] mit Vollmacht handelt, und den Käufern [REDACTED] und [REDACTED], zur Kenntnis gebracht, hierauf von diesen gelesen, genehmigt und alsdann eigenhändig mit ihrem Namen unterzeichnet. Die Beurkundung vollzieht sich bei gleichzeitiger Anwesenheit aller Mitwirkenden und ohne Unterbrechung im Büro des Grundbuchamtes Flims. [REDACTED] und [REDACTED] haben sich [REDACTED] genügend ausgewiesen. [REDACTED] hat sich [REDACTED] genügend ausgewiesen.

7017 Flims-Dorf, 28. November 2012

(Reg. B / 2012 / Nr.390)



EINTRAGUNGSBESCHEINIGUNG

Im Grundbuch der Gemeinde Flims wurde was folgt eingetragen:
Die Eigentumsübertragung auf die Käufer.
Dies heute unter dem Datum vom 28. November 2012.

7017 Flims-Dorf, den - 3. Dez. 2012

GRUNDBUCHKREIS FLIMS/TRIN
Grundbuchverwalter/Stv.

